PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

Avenue des Trieux, 20
5000 Namur (La Citadelle)

Bien de prestige

799.000 €

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. S'IL FALLAIT ENCORE VOUS CONVAINCRE
11. CERTIFICATIONS
12. NOS RÉSEAUX
13. PUBLICITÉ ET VISITES

1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visites uniquement en prenant rendez-vous en ligne via l'onglet « Prendre rendez-vous » sur www.pierremarlair.be

Il est de ces demeures d'exception qui vibrent comme un grand cœur de pierre, qui respirent comme un être, dans lesquelles on en viendrait à souhaiter que se déclarent dehors la pluie ou la neige, pour ajouter au confort de la réclusion la poésie de l'hivernage ; ou que l'été s'y invite pour goûter aux joies de la terrasse et jouir du paysage beau comme dans un tableau de Poussin.

Au pied de la Citadelle, à proximité immédiate du Centre-Ville, de nombreuses commodités et de l'hôpital CHU, se trouve cette splendide demeure, implantée sur un terrain de 8,19 ares et dont la superficie utile est de +/- 469 m^2.

Elle est composée comme suit sur 5 niveaux : sous-sols : vaste double garage super-équipé de +/- 126 m^2 (idéal pour les passionnés de mécanique ou pour l'installation d'une profession libérale), autre garage de +/- 32 m^2, caves et chaufferie/buanderie. Rez-de-chaussée : sas d'entrée, hall d'accueil, salon et salle à manger avec cheminée en pierre de bourgogne, cuisine hyper-équipée avec espace dînatoire, WC indépendant, terrasses en palier de +/- 138 m^2 avec vue incroyable. Etage 1 : 3 chambres, dont une parentale (double), salle de bains, hall. Etage 2 : 4 chambres dont une aménagée en kitchenette, salle de bains, hall. Etage 3 : combles. Nous épinglons : électricité conforme au RGIE, portes de garages motorisées, châssis DV haut rendement, chaudière gaz naturel, possibilité de location de kots étudiants à l'étage (sous réserve de permis), PEB E, vue imprenable… Là tout n'est qu'ordre et beauté, calme et volupté…

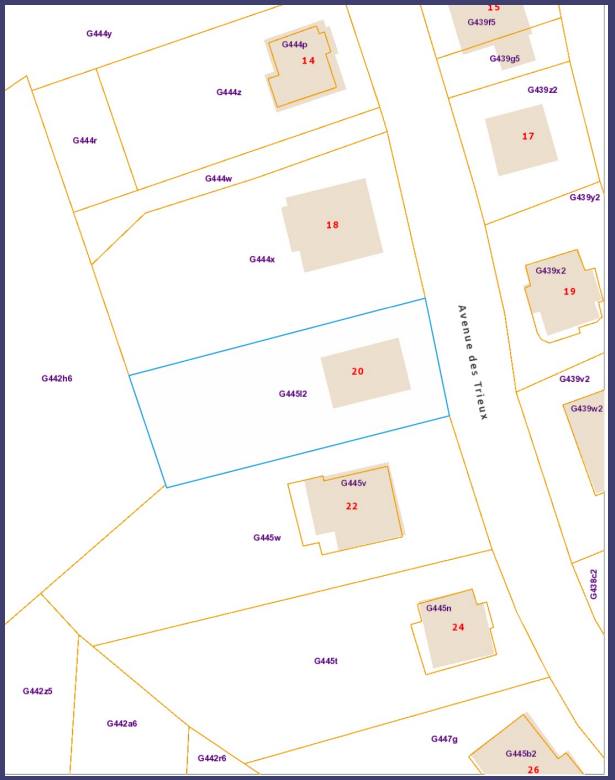
(Merci à Lamartine, Proust, Baudelaire et Piet pour leur aide involontaire quoique précieuse)

2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

3. NOTIFICATION CADASTRALE

NAMUR, 2ÈME DIVISION, SECTION G, NUMÉRO 445L2 P0000



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	l : 50°45'41'' N L : 4°84'20'' E
Contenance du terrain	8 ares 19 centiares
Superficie habitable*	+/- 253 m²
Superficie utile**	+/- 469 m²
Superficie jardin	+/- 200 m²
Superficie des terrasses	+/- 138 m²
Nombre de chambres	7
Nombre de pièces sanitaires	2
Nombre de garages	3 (+/- 162 m² au total)
Année ou période de construction	1939
Dernières rénovations	2015 (terrasses et extension)
Orientation	Ouest (façade arrière)
Disponibilité	Février 2023
Etat du bien	Entièrement rénové

**Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors cave et remise*

***Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, cave comprise*

! TIPS !

Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez ici pour y accéder ;).

5. FINANCIER

Prix de départ

799.000 €

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

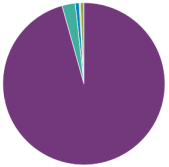
Revenu cadastral net	2.074 €
Revenu cadastral indexé (2021)	+/- 3.864,00 €
Précompte immobilier (2021)	+/- 1.916,26 €

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **104.848,62 €**.

* : sur base du prix annoncé pour la maison

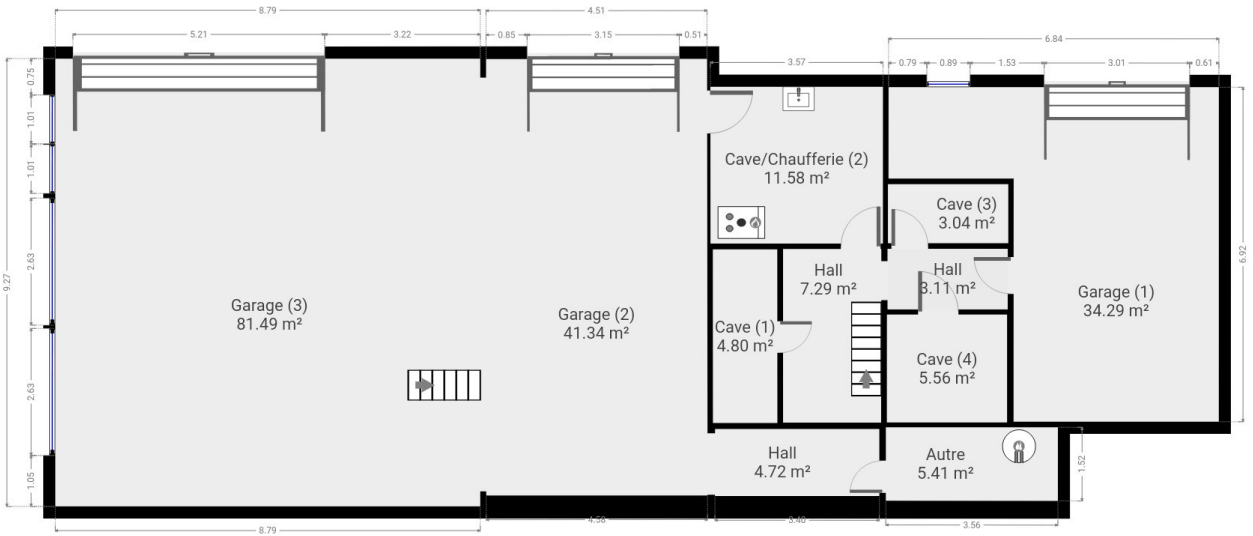
Droits d'enregistrement	99.875,00 €
Honoraires	2.762,08 €
Frais administratifs	1.150,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
TVA	821,54 €



6. PLANS | SOUS-SOL

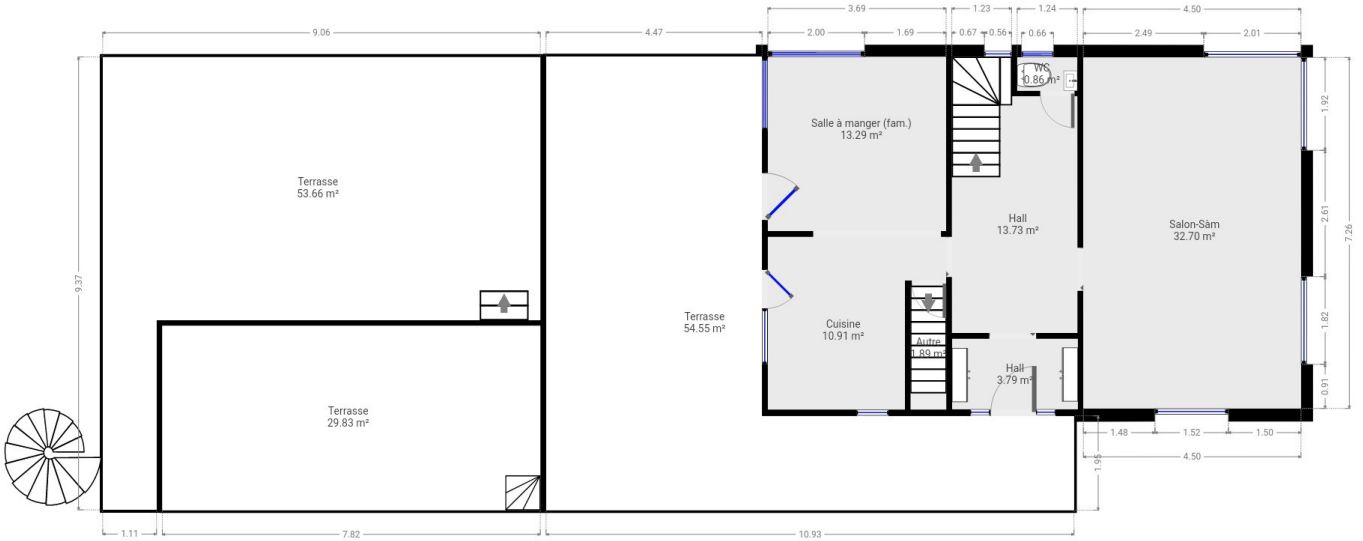
! TIPS !

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



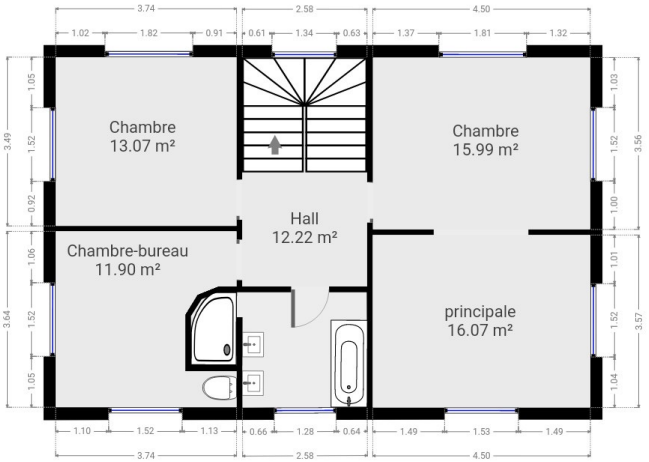
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE



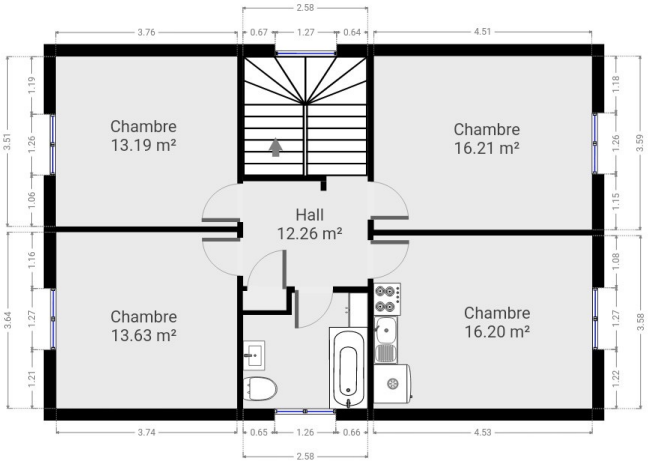
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. PLANS | 1ER ÉTAGE



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. PLANS | 2ième ÉTAGE



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	Traditionnelles
Couverture de toit	Tuiles émaillées
Gouttière et descentes d'EP	Zinc (et une en PVC)

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Pierres – Briques – Blocs de béton
Parement	Pierres – Crépis – Panneaux Trespa

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central gaz
Appareillage	Chaudière de marque VAILLANT
Combustible	Gaz naturel (de ville)
Radiateurs	Acier et fonte
Régulation	Thermostat d'ambiance, VT et sonde
Production d'ECS	Par la chaudière (+ boiler électrique de réserve)
Chauffage d'appoint	Feu ouvert (avec vitre) dans le salon

Système de ventilation

Type	Non

Compteurs

Electricité	Individuel – hall rez-de-chaussée
Eau	Individuel – garage 1
Gaz	Individuel – garage 1

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double – haut rendement (Ug = 1,4 kWh/m².an)

Electricité

Compteur	Bi-hotaire
Tableaux	1 (circuits : 21+1)

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant
Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 200 m²
Orientation	Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 138 m²
Orientation	Sud-Ouest

! TIPS !

« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : HALL ENTREE

Revêtements de sols
Carrelage 90 x 90.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
- Compteur électrique caché dans une gaine avec trappe.
- Cage d'escalier en carré. Escalier en pierre naturelle. Possibilité d'installer une cage d'ascenseur individuel.
- Accès au WC indépendant.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALON (ou SALLE A MANGER)

Revêtements de sols
Parquet mosaïque.

Murs intérieurs
Papier-peint et murs plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE A MANGER (ou SALON)

Revêtements de sols
Parquet mosaïque.

Murs intérieurs
Papier-peint, plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45, prise CODITEL.
Cheminée en pierre de bourgogne avec vitre.
Trappe de contrôle de la cheminée au deuxième étage.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE A MANGER FAMILIALE

Revêtements de sols
Carrelage 90 x 90.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints et bandeau de tapisserie sur le mur « Est ».

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises en suffisance.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols
Carrelage 90 x 90.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Crédence en carrelage.

Plafond
Plafonné et peint.

Mobilier
Nombreux espaces de rangement.

Electroménagers de marque BOSCH
- Table de cuisson au gaz 5 zones.
- Lave-vaisselle (6 mois).
- Four traditionnel avec pyrolise, autonettoyage et 9 fonctions de chauffe.
- Frigo encastré avec espace congélateur (3 tiroirs).
- Hotte d'extraction.
- Four à vapeur de marque MIELE MG 1050.

Sanitaires
Evier en inox. Egouttoir. Rinçoir. Robinet mitigeur mono commande. Filtre à microparticules sur l'eau froide, sous le robinet.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 1

Revêtements de sols
Parquet.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Tapisserie sur tête de lit.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45.
Vue époustouflante.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 2

Revêtements de sols
Parquet.

Murs intérieurs
Tapisserie.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
WC suspendu avec chasse économique dans le coin de la pièce.
Volets extérieurs (à tester).
Tentures.
Prises RJ 45.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 3 (PRINCIPALE)

Revêtements de sols
Parquet bambou sur tranche.

Murs intérieurs
Fibre de verre peinte.

Plafond
Plafonné et peint.

Plafond
Volets extérieurs à tester.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS 1 (1er étage)

Revêtements de sols
Parquet.

Murs intérieurs
Carrelage, principalement. Fibre de verre peinte.

Plafond
Plafonné et peint.

Sanitaires
- Baignoire, robinet mitigeur monocommande, pommeau à main.
- Douche à l'italienne, robinet mitigeur thermostatique, porte savon, pommeau pluie. Plage pour cosmétiques.
- Double lavabo sur meuble de rangement, robinets mitigeurs monocommandes.
- Miroir.
- Eclairage.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 4 (KITCHENETTE)

Revêtements de sols
Revêtement de sol souple imitation parquet.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45.
Equipements kitchenette (2017) :

- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH.
- Four à micro-ondes de marque WHIRLPOOL GUSTO.
- Hotte à filtres de marque BOSCH.
- Evier simple bac en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.
- Rangements.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 5

Revêtements de sols
Revêtement de sol souple imitation parquet.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 6

Revêtements de sols
Revêtement de sol souple imitation parquet.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAMBRE 7

Revêtements de sols
Revêtement de sol souple imitation parquet.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.

Plafond
Plafonné et peint.

Divers
Prises RJ 45.
Lavabo suspendu. Robinet d'eau chaude, robinet d'eau froide.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS 2 (2ème étage)

Revêtements de sols
Revêtement souple imitation carrelage.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Murs partiellement carrelés.

Plafond
Plafonné et peint.

Sanitaires
- Baignoire, robinet mitigeur mono commande, pommeau à main. Paroi en plexi pour douche.
- Lavabo, robinet mitigeur mono commande, miroir.
- WC suspendu, chasse économique.

Divers
Armoire intégrée.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CHAUFFERIE-BUANDERIE

Revêtements de sols
Béton peint.

Murs intérieurs
Pierres et briques peintes.

Sanitaires
- Evier en porcelaine. Robinet d'eau froide.
- Emplacement pour machine à laver et sèche-linge (même traditionnel).

Divers
Chaudière de marque VAILLANT.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : GARAGE (1)

Revêtements de sols
Dalles de PVC.

Murs intérieurs
Briques et pierres peintes.

Divers
- Espace « dressing ».
- Sterfput pour évacuation des eaux usées.
- Porte de garage sectionnelle motorisée de marque HORMANN (3,00m x 1,85m).
- Nombreuses prises.
- Extincteur.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : GARAGE (2)

Revêtements de sols
Carrelage et vitre.

Murs intérieurs
Briques peintes, pierres, blocs de béton.

Divers
- Chauffage par air pulsé de marque JAGA AVS (relié au chauffage central).
- Porte de garage sectionnelle motorisée de marque HORMANN (3,10m x 2,10 m).
- Nombreuses prises.
- Extincteurs.
- Possibilité d'installer un châssis sur le mur en béton du fond du garage pour amener de la lumière naturelle.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : GARAGE (3)

Revêtements de sols
Béton lissé.

Murs intérieurs
Blocs de béton.

Divers
- Chauffage par air pulsé de marque JAGA AVS (relié au chauffage central).
- Porte de garage sectionnelle motorisée de marque HORMANN (4,85m x 2,30 m).
- Nombreuses prises.
- Extincteur.
- Matériel spécifique mécanique.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe C (entre 0 et 7 log/h)
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	02/03/2015
Objet	Démolition d'un garage, extension d'une habitation et création d'une terrasse
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, réceptionnées le 20 juillet 2022.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude susceptible d'affecter la jouissance normale du bien.

Le titre de propriété contient des conditions spéciales, lesquelles sont des conditions qui ont toutes été remplies par les propriétaires précédents.

10. S'IL FALLAIT ENCORE VOUS CONVAINCRE

En ville sans être en ville

- Proximité immédiate de plusieurs lignes de bus (toutes les 10 min)
- Proximité immédiate du Centre-Ville de Namur (téléphérique ou 15 min en vélo)
- Proximité immédiate des commodités de Salzinnes : CHU, grandes surfaces, petits commerces (boulangerie, poissonnerie, crèmerie, fleuriste, pharmacie, professions libérales…)
- Proximité immédiate de promenades pédestres, dont GR (1 min à pied), à travers les bois de la Citadelle

Potentiel locatif

- L'entièreté du deuxième étage peut être affecté à la location de kots étudiants (cuisine et SDB indépendantes) pour un revenu locatif potentiel de 450€/chambre. Forte demande des écoles hôtelière et infirmière.
- Possibilité de location des garages.

Garages

- Garages traditionnels avec portes motorisées
- Double garage avec fenêtres latérales et entièrement équipé (chauffage, eau, nombreuses prises électriques), pourvu d'une entrée latérale et pouvant servir :
  - Entreposage de véhicules ou d'objets
  - Transformation en espace pour profession libérale

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Conforme
Date du contrôle	08/07/2009
À remettre en conformité pour	08/07/2034

Certificat énergétique

Code unique	20221026028282
Emissions spécifiques de CO_2	76 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	419 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	116.987 kWh/an
Label	E

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	13/07/2022

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	Pas encore commandé, le sera pour le compromis
Date de validité de l'extrait	En attente

Aléa d'inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

! TIPS !

12. NOS RÉSEAUX

13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

PIERRE MARLAIR

& co | NOUS VOUS ÉTONNERONS

Antoine MARLAIR
N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be